

**INFORMACJA DODATKOWA DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON DEVELOPMENT S.A.
ORAZ DO SKRÓCONEGO KWARTALNEGO SPRAWOZDANIA FINANSOWEGO
EMITENTA ZA III KWARTAŁ 2008 ROKU**

Informacja dodatkowa obejmuje zdarzenia gospodarcze z III kwartału 2008 roku, mające wpływ na osiągnięte wyniki finansowe, przedstawione w załączonym rozszerzonym skonsolidowanym kwartalnym sprawozdaniu finansowym, które zostało opracowane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”), a także Rozporządzenie Ministra Finansów w zakresie regulacji dotyczących emitentów papierów wartościowych dopuszczonych do publicznego obrotu, tj. „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych” z dnia 19 października 2005 roku.

Załączone sprawozdanie zawiera kwartalne skonsolidowane sprawozdanie finansowe Grupy Kapitałowej oraz jednostkowe skrócone kwartalne sprawozdania finansowe Triton Development S.A. jako podmiotu dominującego Grupy Kapitałowej.

W sprawozdaniu finansowym Emitenta i Grupy Kapitałowej za III kwartał 2008 roku uwzględniono zdarzenia występujące po dacie bilansowej, mające wpływ na wyniki prezentowanego okresu.

**I. WPROWADZENIE DO SKONSOLIDOWANEGO SPRAWOZDANIA
FINANSOWEGO ZA III KWARTAŁ 2008 R. GRUPY KAPITAŁOWEJ TRITON
DEVELOPMENT**

1) Podstawowa działalność

a) Informacje o jednostce dominującej Triton Development S.A.

Podmiot dominujący Grupy Kapitałowej Triton Development Spółka Akcyjna z siedzibą w Warszawie, Al. Jerozolimskie 94 (poprzednia siedziba w Al. Jerozolimskich 162), jest spółką zarejestrowaną w Rejestrze Przedsiębiorców przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy XII Wydział Gospodarczy Krajowego Rejestru Sądowego pod numerem 0000023078.

Podstawowym przedmiotem działalności jest doradztwo w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania – EKD 7414A. Działalność obejmuje cały teren Polski. Czas trwania spółek grupy jest nieograniczony.

Prezentowane skonsolidowane sprawozdanie finansowe obejmuje okres od 01.01.2008 roku do 30.09.2008 roku. Porównywalne dane finansowe prezentowane są za okres od 01.01.2007 roku do 30.09.2007 roku.

Dane wyrażone kwotowo zostały zaokrąglone do tysięcy złotych.

Sprawozdanie finansowe zostało sporządzone przy założeniu kontynuowania działalności gospodarczej przez Emitenta i spółki Grupy w dającej się przewidzieć przyszłości. Nie istnieją okoliczności wskazujące na zagrożenie kontynuowania działalności.

W trakcie 3 kwartałów 2008 roku skład osobowy Zarządu Emitenta przedstawiał się następująco:

1. Tomasz Zganiacz – Prezes Zarządu
2. Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu

Do dnia przekazania niniejszego raportu okresowego, skład Zarządu Emitenta nie uległ zmianie.

W dniu 19 marca 2008 roku Zarząd Spółki powołał Magdalenę Szmagałską na Prokurenta Spółki.

Od dnia 06-02-2007 roku skład osobowy Rady Nadzorczej jest następujący[:

1. Adam Szewczyk –Przewodniczący Rady
2. Jerzy Milewski – Członek
3. Marian Robełek – Członek
4. Jan Włoch - Członek
5. Zbigniew Czuba – Członek

Do dnia przekazania niniejszego raportu okresowego skład Rady Nadzorczej nie uległ zmianie.

b) Informacje o jednostce zależnej Triton Development Sp. z o.o.

Triton Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: Al. Jerozolimskie 94; 00-807 Warszawa, (poprzednia siedziba: Al. Jerozolimskie 162, 02-342 Warszawa) zarejestrowana pod numerem KRS 0000243458 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS. NIP 701-00-44-818. REGON 140312515.

W dniu 31.03.2007 roku Emitent nabył 100% udziałów w jednostce zależnej. W związku z nadwyżką ceny nabycia udziałów nad wartością netto firmy, na dzień objęcia udziałów wystąpiła wartość firmy z konsolidacji. Triton Development Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prowadzi działalność deweloperską, a w szczególności:

- Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 7011Z.

Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 31.03.2007r. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

c) Informacje o jednostce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o.

Triton Winnica Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: Al. Jerozolimskie 94; 00-807 Warszawa, (poprzednia siedziba: Al. Jerozolimskie 162, 02-342 Warszawa) zarejestrowana dnia 26.02.2008 roku pod numerem KRS 0000300000 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy KRS. NIP 701-010-75-7. REGON 141302832.

W dniu 29.01.2008 roku Emitent objął 100% udziałów w jednostce zależnej. W związku z nadwyżką ceny nabycia udziałów nad wartością netto firmy, na dzień objęcia udziałów wystąpiła wartość firmy z konsolidacji. Triton Winnica Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością prowadzi działalność deweloperską, a w szczególności:

- Realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków – PKD 4110Z

- Zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek – PKD 7011Z
Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

d) Informacje o jednostce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. (poprzednia nazwa AS Motors Investment Sp. z o.o.)

Triton Investment Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednia nazwa: AS Motors Investment Sp. z o.o.; zmiana nazwy nastąpiła poprzez zmianę statutu w dniu 30.06.2008r.) z siedzibą: Al. Jerozolimskie 94; 00-807 Warszawa, (poprzednia siedziba: Al. Jerozolimskie 162, 02-342 Warszawa), zarejestrowana pod numerem KRS 0000209227 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-17-76-569; REGON: 472286829 W okresie sprawozdawczym Emitent posiadał 100% udziałów w jednostce zależnej. Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną. Podstawowym przedmiotem działalności Spółki jest:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - PKD: 7012Z
Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 1.01.2005r.

e) Informacje o jednostce zależnej Triton Real Management (poprzednia nazwa Ping Invest Sp. z o.o.)

Triton Real Management Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością (poprzednia nazwa: Ping Invest Sp. z o.o. – zmiana nazwy nastąpiła poprzez zmianę statutu w dniu 30.06.2008r.) z siedzibą: Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa, (poprzednia siedziba: Al. Jerozolimskie 162, 02-342 Warszawa), zarejestrowana pod numerem KRS 0000156759 przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy, XII Wydział Gospodarczy; NIP: 725-18-32-670; REGON: 472837028. Podstawowym przedmiotem działalności jest:

- Kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek - PKD: 7012Z

Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 1.01.2005r. Jednostka ta jako zależna od Emitenta poprzez spółkę Triton Investment Sp. z o.o. (poprzednia nazwa AS Motors Investment Sp. z o.o.) podlega konsolidacji metodą pełną.

f) Informacje o jednostce zależnej Triton Property Sp. z o.o.

Triton Property Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa, (poprzednia siedziba: Al. Jerozolimskie 162, 02-342 Warszawa), została zarejestrowana 4 czerwca 2008 roku przez Sąd Rejonowy dla m.st. Warszawy w Warszawie, XII Wydział Gospodarczy KRS pod numerem 0000307366. Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 141473203 i numer NIP: 701 013 07 88.

W dniu 27 maja 2008 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Property, w której objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy wynosi 50 tys. złotych. Spółka będzie prowadziła działalność w zakresie:

- wynajmu i zarządzania nieruchomościami własnymi lub dzierżawionymi - PKD 6820Z
- wynajmu nieruchomości na własny rachunek - PKD 7020Z.

Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

g) Informacje o jednostce zależnej Triton Kampinos Sp. z o.o.

Triton Kampinos Spółka z ograniczoną odpowiedzialnością z siedzibą: Al. Jerozolimskie 94, 00-807 Warszawa. (poprzednia siedziba: Al. Jerozolimskie 162, 02-342 Warszawa - zmiana siedziby została zgłoszona do właściwego sądu rejestrowego) W dniu 26 czerwca 2008 roku Emitent zawiązał spółkę z ograniczoną odpowiedzialnością pod firmą Triton Kampinos, w której objął 100% udziałów. Kapitał zakładowy wynosi 50 tys. złotych.

Spółka ma nadany numer statystyczny Regon: 141474674 i numer NIP: 701 013 07 94. Spółka będzie prowadziła działalność w zakresie:

- realizacji projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków - PKD 4110Z
- zagospodarowania i sprzedaży nieruchomości na własny rachunek - PKD 7011Z.

Jednostka ta podlega konsolidacji metodą pełną.

h) Informacje o jednostce zależnej „7bulls germany GmbH”

„7bulls germany GmbH” z siedzibą w Kolonii (Niemcy) została zarejestrowana czerwcu 2001 roku. Spółka Triton Development S.A. objęła 66,8 % udziałów za cenę nabycia 29.127 EUR. W księgach Emitenta występuje odpis aktualizujący wartość udziałów w tej spółce, które na dzień 30.06.2008 roku wynoszą 0 złotych. Nie występowały wzajemne transakcje. Jednostka została wyłączona z konsolidacji, ponieważ nie prowadzi działalności oraz dane finansowe spółki nie są istotne dla skonsolidowanego sprawozdania finansowego.

2) Zgodność skonsolidowanego sprawozdania finansowego z MSSF

Sprawozdania finansowe grupy kapitałowej Triton Development są sporządzane zgodnie z Międzynarodowymi Standardami Sprawozdawczości Finansowej („MSSF”) w zakresie przyjętym przez Komisję Europejską. MSSF obejmują standardy i interpretacje zaakceptowane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości („RMSR”) oraz Komisję ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej („KIMSF”).

RMSR wydała MSSF 1 „Zastosowanie po raz pierwszy Międzynarodowych Standardów Sprawozdawczości Finansowej” („MSSF 1”), zgodnie z którym, pierwsze sprawozdanie finansowe sporządzone według MSSF było pierwszym rocznym sprawozdaniem finansowym, w którym grupa kapitałowa zastosowała wszystkie standardy MSSF, wraz ze stwierdzeniem pełnej zgodności z wszystkimi standardami MSSF. Zgodnie z wymogiem MSSF 1, pierwszym rocznym sprawozdaniem finansowym grupy kapitałowej sporządzonym według MSSF było sprawozdanie obejmujące okres od 01.01.2005 roku do 31.12.2005 roku. Grupa kapitałowa nie sporządzała sprawozdań finansowych według MSSF za rok 2004 i lata wcześniejsze. Sprawozdania finansowe opublikowane za lata poprzednie były sporządzane zgodnie z ustawą z dnia 29 września 1994 roku o rachunkowości oraz wydanymi na jej podstawie rozporządzeniami.

Niniejsze sprawozdanie finansowe zostało sporządzone zgodnie z zasadą kosztu historycznego, z wyjątkiem aktualizacji wyceny aktywów i zobowiązań finansowych, które wykazuje się w wartości godziwej.

3) Szacunki oraz podstawowe przyczyny niepewności szacunków

Sporządzenie sprawozdania finansowego zgodnie z MSSF wymaga dokonania szacunków i założeń, które wpływają na wielkości wykazane w sprawozdaniu finansowym. Przyjęte szacunki i założenia odzwierciedlają najlepszą wiedzę Zarządu, tym niemniej rzeczywiste wielkości mogą się różnić od przewidywanych. Szacunki te dotyczą przede wszystkim przyjętych okresów amortyzacji rzeczowych aktywów trwałych, kwot odpisów aktualizujących oraz rezerw. W związku z osiągnięciem zakładanych wskaźników istotności, począwszy od 2008 roku, grupa prezentuje przychody i koszty dotyczące długoterminowych kontraktów budowlanych w ujęciu statystycznym.

Podstawą obliczania przychodów ze sprzedaży produktów oraz kosztu sprzedanych produktów (patrz punkt zatytułowany „Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych”) są

szczegółowe budżety poszczególnych projektów budowlanych, sporządzone zgodnie z najlepszą wiedzą i doświadczeniem grupy oraz wyspecjalizowanych podmiotów współpracujących. Wartości szacunkowe są weryfikowane w razie pozyskania nowych informacji lub pojawienia się dowolnych okoliczności sugerujących potrzebę dokonania takiej weryfikacji.

Możliwe jest, że w przyszłości zajdzie potrzeba dokonania przez Emitenta zmian zasad rozpoznawania przychodu na sprzedaży, co znalazłoby odbicie w sporządzanych sprawozdaniach finansowych. Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) zakończył prace dotyczące interpretacji momentu rozpoznania przychodów w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości w oparciu o MSR 11 i MSR 18. Interpretacja KIMSF 15 Umowy o budowę nieruchomości ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później. Interpretacja ta zastępuje dotychczasowe wytyczne dotyczące sprzedaży nieruchomości zawarte w załączniku do MSR 18. Interpretacja zawiera wytyczne w zakresie ujęcia księgowego transakcji dotyczących długoterminowych kontraktów o umowy budowlane. W szczególności KIMSF 15 wskazuje prawidłowy sposób ujęcia przychodów i kosztów z nie zakończonych kontaktów budowlanych, zawiera wskazówki, kiedy i w jaki sposób powinny być ujmowane przychody ze sprzedaży nieruchomości i związane z nimi koszty sprzedaży w sytuacji, gdy umowa między deweloperem i nabywcą zostaje zawarta przed ukończeniem budowy nieruchomości. Według informacji posiadanych przez Emitenta, do dnia 30.09.2008 interpretacja nie została zatwierdzona przez Unię Europejską.

Obecnie grupa sporządza sprawozdania finansowe w oparciu o MSR 11 stosując „metodę procentową”. W przypadku wydania przez KIMSF powyższej interpretacji w pierwotnie proponowanym brzmieniu, grupa musiałaby w odmienny sposób dokonywać rozpoznania przychodów.

Wprowadzenie powyższej zmiany zasad rachunkowości nie wpłynęłoby na zyskowność zakończonych projektów, ale mogłoby wpłynąć na wielkość przychodów i kosztów sprzedaży przypisywanych do poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wysokość przychodów liczonych metodą wskaźnikową ujawnionych w obecnym sprawozdaniu wynosi 77.189 tys. złotych, a kosztów liczonych metodą wskaźnikową ujawnionych w obecnym sprawozdaniu wynosi 58.219 tys. złotych.

4) Waluta prezentacji i waluta funkcjonalna

Sprawozdania finansowe prezentowane są w walucie polskiej, która jest walutą funkcjonalną dla grupy. Podstawowe pozycje bilansu, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych zostały przeliczone na EUR i zaprezentowane pod odpowiednimi tabelami w części rachunkowej sprawozdania. Podstawowe pozycje bilansu przeliczone zostały na EUR według kursu obowiązującego na dzień bilansowy, podstawowe pozycje rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych przeliczone zostały na EUR według średniego kursu EUR za dany okres obliczonego według zaprezentowanych poniżej zasad.

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.09.2008r. ogłoszony w tabeli nr 191/A/NBP/2008 z dnia 30-09-2008r. w wysokości 3,4083 zł.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za trzy kwartały 2008 r. przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 9 miesięcy 2008 roku. Zestawienie poniżej przedstawia szczegółowe kursy przyjęte do wyliczenia.

na styczeń	wg tabeli nr 22/A/NBP/2008 z dnia 31.01.2008	kurs	3,6260
------------	--	------	--------

na luty	wg tabeli nr	43/A/NBP/2008 z dnia 29.02.2008	kurs	3,5204
na marzec	wg tabeli nr	63/A/NBP/2008 z dnia 31.03.2008	kurs	3,5258
na kwiecień	wg tabeli nr	85/A/NBP/2008 z dnia 30.04.2008	kurs	3,4604
na maj	wg tabeli nr	105/A/NBP/2008 z dnia 30.05.2008	kurs	3,3788
na czerwiec	wg tabeli nr	126/A/NBP/2008 z dnia 30.06.2008	kurs	3,3542
na lipiec	wg tabeli nr	149/A/NBP/2008 z dnia 31.07.2008	kurs	3,2026
na sierpień	wg tabeli nr	169/A/NBP/2008 z dnia 29.08.2008	kurs	3,3460
na wrzesień	wg tabeli nr	191/A/NBP/2008 z dnia 30.09.2008	kurs	3,4083

Razem: 30,8225 zł

$30,8225 / 9 = 3,425$ zł - średnia arytmetyczna kursów przyjęta do wyceny pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za trzy kwartały 2008 roku.

Najwyższy kurs EUR w ciągu 3 kwartałów 2008 roku wynosił 3,6577 zł (tab.15/A/NBP/2008 z dnia 22-01-2008 r.), najniższy: 3,2026 zł (tab. 149/A/NBP/2008 z dnia 31-07-2008 r.).

Do przeliczenia na EUR aktywów i pasywów w okresach porównawczych przyjęto średni kurs EUR ogłoszony przez NBP obowiązujący na dzień 30.09.2007r. ogłoszony w tabeli nr 189/A/NBP/2007 z dnia 28-09-2007r. w wysokości 3,7775 zł.

Do przeliczenia na EUR pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za trzy kwartały 2007 r. przyjęto średnią arytmetyczną kursów EUR ogłaszanych przez NBP, obowiązujących na ostatni dzień każdego z 9 miesięcy 2007 roku. Zestawienie poniżej przedstawia szczegółowe kursy przyjęte do wyliczenia.

na styczeń	wg tabeli nr	22/A/NBP/2007 z dnia 31.01.2007	kurs	3,9320
na luty	wg tabeli nr	42/A/NBP/2007 z dnia 28.02.2007	kurs	3,9175
na marzec	wg tabeli nr	64/A/NBP/2007 z dnia 30.03.2007	kurs	3,8695
na kwiecień	wg tabeli nr	84/A/NBP/2007 z dnia 30.04.2007	kurs	3,7879
na maj	wg tabeli nr	105/A/NBP/2007 z dnia 31.05.2007	kurs	3,819
na czerwiec	wg tabeli nr	125/A/NBP/2007 z dnia 29.06.2007	kurs	3,7658
na lipiec	wg tabeli nr	147/A/NBP/2007 z dnia 31.07.2007	kurs	3,7900
na sierpień	wg tabeli nr	169/A/NBP/2007 z dnia 31.08.2007	kurs	3,8230
na wrzesień	wg tabeli nr	189/A/NBP/2007 z dnia 28.09.2007	kurs	3,7775

Razem: 34,4822 zł

$34,4822 / 9 = 3,8314$ zł - średnia arytmetyczna kursów przyjęta do wyceny pozycji rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych za trzeci kwartał 2007 roku.

5) Różnice kursowe

Operacje w walutach obcych przeliczane są na walutę wyceny według kursów obowiązujących na dzień przeprowadzenia operacji. Dodatkowo i ujemne różnice kursowe wynikające z rozliczenia takich operacji oraz przeliczenia na dzień bilansowy, po średnim kursie NBP na ten dzień, aktywów i zobowiązań pieniężnych wyrażonych w walutach obcych są wykazywane w rachunku zysków i strat.

6) Data zatwierdzenia kwartalnego skonsolidowanego sprawozdania finansowego

Data zatwierdzenia przez Zarząd skonsolidowanego sprawozdania finansowego za trzeci kwartał 2008 roku jest dzień 14-11-2008r.

7) Sprawozdawczość dotycząca segmentów działalności

Segment działalności jest grupą aktywów i obszarów działań angażowanych w celu dostarczania produktów lub usług podlegających określonym rodzajom ryzyka i korzyściom różniącym się od rodzajów ryzyka i korzyści innych segmentów działalności.

Segment terytorialny zajmuje się dostarczaniem produktów lub usług w określonym środowisku gospodarczym i podlega określonym rodzajom ryzyka i korzyściom różniącym się od rodzajów ryzyka i korzyści segmentów działalności w innych środowiskach gospodarczych.

Począwszy od sprawozdań za 2007 rok, z uwagi na jednorodną działalność (zarówno w ujęciu rodzajowym jak i terytorialnym) Emitent nie ujmuje sprawozdawczości dotyczącej segmentów działalności.

8) Nadrzędne zasady rachunkowości

Grupa stosuje zasady wyceny oparte na historycznej cenie nabycia, zakupu lub wytworzenia, z wyjątkiem aktualizacji wyceny aktywów i zobowiązań finansowych, które wykazuje się w wartości godziwej.

Konsolidacji dokonano metodą pełną, poprzez zsumowanie poszczególnych pozycji aktywów i pasywów, rachunku zysków i strat oraz rachunku przepływów pieniężnych wszystkich spółek Grupy Kapitałowej i wyłączenie wzajemnych transakcji w taki sposób, jakby Grupa stanowiła pojedynczą jednostkę gospodarczą.

Główne zasady rachunkowości zastosowane przy sporządzaniu sprawozdania finansowego przedstawiono szczegółowo w sprawozdaniu za pierwsze półrocze 2008 roku. Zasady te były stosowane w sposób ciągły we wszystkich latach objętych sprawozdaniem finansowym przez wszystkie spółki Grupy.

W związku z rozwojem działalności deweloperskiej oraz nabyciem udziałów w spółce zajmującej się realizacją kontraktów długoterminowych Grupa dokonała wyboru metody wyceny i momentu rozpoznania przychodów z realizacji kontraktów długoterminowych. Wybór tej metody nie spowodował zmian w wyniku finansowym ani kapitale własnym, ponieważ w poprzednio prezentowanych okresach Grupa nie realizowała kontraktów długoterminowych.

Zasady ewidencji kontraktów długoterminowych

Po rozpoczęciu działalności deweloperskiej Grupa Triton Development rozszerzyła zasady rachunkowości o wycenę kontraktów długoterminowych na podstawie MSR 11 „Kontrakty budowlane”. Sposób wyceny został przyjęty na podstawie doświadczeń innych firm zajmujących się działalnością deweloperską i stosujących podobną metodę wyceny. Realizacja jednego projektu przekracza okres 12 miesięcy, a sprzedaż mieszkań polega na zawieraniu pojedynczych umów.

Przychody i koszty projektu deweloperskiego są rozpoznawane (tzn. są prezentowane w rachunku wyników) dopiero wtedy, gdy zarówno wskaźnik kosztów (koszty zakumulowane od początku projektu / suma kosztów planowanych dla projektu) jak i wskaźnik przychodów (przychody zakontraktowane od początku projektu / suma przychodów planowanych dla projektu) przekroczy 30%.

Przychody w rachunku zysków i strat („przychód statystyczny”) rozpoznawane są według stopnia zaawansowania, w oparciu o metodę procentową. Polega ona na uznawaniu przychodów w oparciu o wynik obliczony z zastosowaniem wzoru:

*przychód statystyczny = wskaźnik kosztów * wskaźnik przychodów * przychody planowane*

Przychody są rozpoznawane w oparciu o powyższy wzór dopiero wtedy, gdy zarówno wskaźnik kosztów jak i wskaźnik przychodów przekroczą 30%.

Zgodnie z metodą procentową koszty („koszt statystyczny”) ujemne się w wysokości wynikającej z następującego wzoru:

*koszt statystyczny = wskaźnik kosztów * wskaźnik przychodów * koszt planowany*

Wskaźnik kosztów ustalany jest jako relacja poniesionych kosztów rzeczywistych (pomniejszanych o koszt zakupu ziemi) do kosztów planowanych (całkowitych kosztów planowanych pomniejszanych o planowane koszty zakupu ziemi):

wskaźnik kosztów = koszty aktualnie poniesione/koszty planowane

Wskaźnik przychodów jest ustalany jako relacja przychodów z tytułu zawartych przedwstępnych umów sprzedaży do planowanych przychodów budżetowanych z tytułu sprzedaży wszystkich lokali:

wskaźnik przychodów = przychody zakontraktowane/przychody planowane

Wyliczenie przychodu powyższą metodą pozwala na ujęcie w rachunku zysków i strat części przychodów w relacji do postępu prac i sprzedaży wyliczonej przy użyciu wskaźnika kosztów i przychodów oraz na ujęcie w rachunku zysków i strat kosztów w tej samej proporcji, w jakiej zostały ujęte przychody.

Koszty ponoszone przy realizacji projektów budowlanych identyfikuje się jako „produkcję w toku” i wycenia w wysokości poniesionych kosztów nabycia. Otrzymane i zafakturowane zaliczki nie stanowią przychodu, tylko zwiększają „rozliczenia międzyokresowe przychodów”.

Po uzyskaniu pozwolenia na użytkowanie obiektów wszystkie koszty „produkcji w toku” zostają rozliczone na produkty gotowe lub zaliczone w koszty sprzedanych wyrobów, jeśli dotyczą w pełni zafakturowanych lokali.

Możliwe jest, że w przyszłości zajdzie potrzeba dokonania przez Emitenta zmian zasad rozpoznawania przychodu na sprzedaży, co znalazłoby odbicie w sporządzanych sprawozdaniach finansowych. Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) zakończył prace dotyczące interpretacji momentu rozpoznania przychodów w odniesieniu do sprzedaży nieruchomości w oparciu o MSR 11 i MSR 18. Interpretacja KIMSF 15 Umowy o budowę nieruchomości ma zastosowanie dla okresów rocznych rozpoczynających się 1 stycznia 2009 roku lub później. Interpretacja ta zastępuje dotychczasowe wytyczne dotyczące sprzedaży nieruchomości zawarte w załączniku do MSR 18. Interpretacja zawiera wytyczne w zakresie ujęcia księgowego transakcji dotyczących długoterminowych kontraktów o umowy budowlane. W szczególności KIMSF 15 wskazuje prawidłowy sposób ujęcia przychodów i kosztów z nie zakończonych kontaktów budowlanych, zawiera wskazówki, kiedy i w jaki sposób powinny być ujmowane przychody ze sprzedaży nieruchomości i związane z nimi koszty sprzedaży w sytuacji, gdy umowa między deweloperem i nabywcą zostaje zawarta przed ukończeniem budowy nieruchomości. Według informacji posiadanych przez Emitenta, do dnia 30.09.2008 interpretacja nie została zatwierdzona przez Unię Europejską.

Obecnie grupa sporządza sprawozdania finansowe w oparciu o MSR 11 stosując „metodę procentową”. W przypadku wydania przez KIMSF powyższej interpretacji w pierwotnie proponowanym brzmieniu, grupa musiałaby w odmienny sposób dokonywać rozpoznania przychodów.

Wprowadzenie powyższej zmiany zasad rachunkowości nie wpłynęłoby na zyskowość zakończonych projektów, ale mogłoby wpłynąć na wielkość przychodów i kosztów sprzedaży przypisywanych do poszczególnych okresów sprawozdawczych. Wysokość przychodów liczonych metodą wskaźnikową ujawnionych w obecnym sprawozdaniu wynosi 77.189 tys. złotych, a kosztów liczonych metodą wskaźnikową ujawnionych w obecnym sprawozdaniu wynosi 58.219 tys. złotych.

Finansowanie zewnętrzne kontraktów budowlanych

Grupa Triton Development przyjęła zasadę, zgodnie z którą koszty finansowania zewnętrznego nie obciążają kosztu wytworzenia, tylko wykazywane są na bieżąco w rachunku zysków i strat. Koszty prowizji od udzielonych kredytów płacone z góry rozliczane są liniowo przez okres, na jaki zostało zaciągnięte zobowiązanie. Koszty odsetek od kredytów bankowych wykazywane są na bieżąco w rachunku zysków i strat.

Koszty prowizji dotyczące sprzedanych lokali

Grupa Triton Development przyjęła zasadę, zgodnie z którą koszty prowizji od sprzedaży płacone w momencie zawarcia umowy i od otrzymanych wpłat są rozliczane na bieżąco w rachunku zysków i strat.

9) Efekty zastosowania nowych standardów rachunkowości (MSSF) i zmian w politykach księgowych

Grupa zastosowała MSSF po raz pierwszy w sprawozdaniu za I kwartał 2005 roku z datą przejścia na MSSF na dzień 1 stycznia 2004 roku. Pierwszym rocznym sprawozdaniem finansowym Grupy zgodnym z MSSF było sprawozdanie finansowe na dzień 31 grudnia 2005 roku.

Nowe standardy i interpretacje KIMSF

Ostatnie standardy i interpretacje wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, które weszły w życie, nie miały wpływu na prezentowane sprawozdanie finansowe.

Poniżej zostały przedstawione standardy i interpretacje, które na dzień przygotowywania sprawozdania finansowego zostały wydane przez Radę Międzynarodowych Standardów Rachunkowości lub Komitet ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej, ale jeszcze nie weszły w życie. W związku z planowaną zmianą uregulowań MSR 18 zawartych w interpretacji KIMSF 15 dotyczących usług deweloperskich (budowlanych), wyłączających możliwości rozliczania przychodów i kosztów metodą proporcjonalną możliwa jest zmiana przyjętej zasady ujęcia przychodów i kosztów metodą proporcjonalną, co może mieć w przyszłości wpływ na sprawozdania finansowe.

Standard / interpretacja	Tytuł / zakres zmiany	Data wejścia w życie
MSSF 8	Segmenty operacyjne	1 stycznia 2009
Zmieniony MSR 1	Prezentacja sprawozdań finansowych	1 stycznia 2009
Zmiana do MSR 23	Koszty finansowania zewnętrznego	1 stycznia 2009
Zmiana do MSSF 2	Płatność w formie akcji	1 stycznia 2009
Zmiana do MSSF 3	Połączenia jednostek gospodarczych	1 lipca 2009
Zmieniony MSR 27	Skonsolidowane i jednostkowe sprawozdania finansowe	1 lipca 2009
Zmiany do MSR 32 oraz MSR 1	Instrumenty finansowe oraz Prezentacja sprawozdań finansowych – Instrumenty finansowe z opcją sprzedaży oraz obowiązki powstające w momencie likwidacji	1 stycznia 2009
Interpretacja KIMSF 13	Programy lojalnościowe	1 lipca 2008
Zmiany do MSR 27 oraz MSR 1	Koszt inwestycji w jednostkę zależną, współkontrolowaną i stowarzyszoną	1 stycznia 2009
Interpretacja KIMSF 15	Umowy o usługę budowlaną	1 stycznia 2009
Interpretacja KIMSF 16	Zabezpieczenie inwestycji netto w jednostkach zagranicznych	1 października 2008
Zmiany do MSR 39	Pozycje zabezpieczane kwalifikujące się do rachunkowości zabezpieczeń	1 lipca 2009

10) Informacja o istotnych zmianach wielkości szacunkowych.

1. W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. utworzono rezerwę na podatek dochodowy w kwocie 9.138 tys. zł, wynikającą z odmiennego momentu prezentacji zysku statystycznego z działalności; rozwiązano rezerwę z tego samego tytułu utworzoną w poprzednich okresach w kwocie 5.533 tys. złotych. Utworzono rezerwę na odroczony podatek dochodowy od przewidywanych przychodów z tytułu odsetek w kwocie 6 tys. złotych, rozwiązano rezerwy na podatek dochodowy, utworzone w poprzednim okresie z tytułu: zapłaconej prowizji od kredytu w kwocie 48 tys. zł oraz z tytułu odsetek od lokaty w kwocie 5 tys. zł.
2. W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Development Sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu przewidywanych kosztów na kwotę 397 tys. zł, rozwiązano aktywa z tych tytułów na kwotę 312 tys. zł.

3. W prezentowanym okresie Emitent utworzył rezerwy na odroczony podatek dochodowy z tytułu przewidywanych przychodów na łączną kwotę 482 tys. zł. Natomiast rozwiązał rezerwę na podatek dochodowy, utworzoną w poprzednich okresach z tych samych tytułów na kwotę 204 tys. złotych.
4. W prezentowanym okresie Emitent utworzył aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego z tytułu naliczonych przyszłych kosztów w kwocie 109 tys. złotych. Rozwiązał aktywa, utworzone w poprzednich okresach z tych samych tytułów na kwotę 83 tys. złotych.
5. W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Winnica Sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego naliczonych przyszłych kosztów odsetek w kwocie 205 tys. złotych.
6. W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Investment Sp. z o.o. utworzono rezerwy z tytułu odroczonego podatku dochodowego od przewidywanych przychodów z tytułu odsetek w kwocie 32 tys. złotych. Rozwiązano rezerwę utworzoną w poprzednich okresach z tych samych tytułów na kwotę 30 tys. złotych.
7. W prezentowanym okresie w spółce zależnej Triton Real Management Sp. z o.o. utworzono aktywa z tytułu odroczonego podatku dochodowego dotyczącego naliczonych przyszłych kosztów odsetek w kwocie 2 tys. złotych.
8. Znaczące odpisy aktualizujące wartość składników aktywów w prezentowanym okresie nie wystąpiły.
9. Przychody, koszty i produkcja w toku są księgowane przy użyciu metody procentowej opisanej w punkcie: „**Nadrzędne zasady rachunkowości**”. Na koniec 2007 roku nie osiągnięto zakładanego wskaźnika wykonalności przychodów i kosztów, dlatego nie identyfikowano ani przychodów, ani kosztów z kontraktów długoterminowych. W 2008 roku wskaźniki realizacji sprzedaży i realizacji kosztów dla inwestycji prowadzonej przez spółkę zależną Triton Development Sp. z o.o. zostały przekroczone, w związku z czym ujawniono przychody i koszty w ujęciu statystycznym. Poniższa tabela prezentuje skumulowane przychody i koszty w ujęciu statystycznym. Ewentualna zmiana spowodowana decyzją Komitetu ds. Interpretacji Międzynarodowej Sprawozdawczości Finansowej (KIMSF) i idąca za nią zmiana w zasadach rachunkowości może wpłynąć na wielkość przychodów i kosztów sprzedaży przypisywanych do poszczególnych okresów sprawozdawczych.

ROZLICZANIE PRODUKCJI W TOKU (w zł)	30.09.2008
Planowane przychody z bieżących projektów	368.444.000,-
Planowane koszty bieżących projektów(bez gruntów)	187.092.185,-
.....	
Skumulowany współczynnik realizacji	20,95%
Skumulowane przychody rozpoznane w rachunku zysków i strat	77.189.018,-
.....	
Skumulowane koszty rozpoznane w rachunku zysków i strat	58.218.943,-
.....	
Skumulowana marża rozpoznana w rachunku zysków i strat	18.970.075,-
(narastająco)	

11) Informacja uzupełniająca do sprawozdania z przepływów pieniężnych.

Środki pieniężne i ich ekwiwalenty są to środki pieniężne w banku i w kasie oraz krótkoterminowe aktywa finansowe o terminie zapadalności do 3 miesięcy. Wartość księgowa tych aktywów odpowiada ich wartości godziwej.

Dane w złotych

ŚRODKI PIENIĘŻNE I ICH EKWIWALENTY	31.12.2007	30.09.2008
Środki pieniężne w banku i kasie	7.719.507,66	21.918.054,46
Lokaty krótkoterminowe i bony komercyjne	47.921.292,00	31.626.731,72
Pozostałe	0	0
Razem	55.640.799,66	53.544.786,18

Spłata innych źródeł finansowania w działalności finansowej zawiera płatności z tytułu leasingu i wydatki na pokrycie kosztów emisji, niezrealizowanej na dzień bilansowy. „Pozostałe korekty”, „Pozostałe wpływy” i „Pozostałe wydatki” nie przekraczają 5% ogólnej sumy odpowiednio korekt, wpływów i wydatków z danego rodzaju działalności.

Różnice w bilansowych zmianach stanu dotyczą: przesunięcia z działalności operacyjnej do działalności finansowej płatności z tytułu leasingu, korekty zobowiązań dotyczących nabytej nieruchomości oraz wyłączeń konsolidacyjnych.

12) Informacja o zmianach w stosunku do prezentowanych poprzednio danych finansowych

W niniejszym sprawozdaniu nie wystąpiły zmiany w stosunku do prezentowanych poprzednio sprawozdań finansowych.

II. DODATKOWY OPIS ZDARZEŃ GOSPODARCZYCH UJAWNIONYCH W SPRAWOZDANIU FINANSOWYM ZA III KWARTAŁ 2008 ROKU.

Dalsza część informacji dodatkowej została sporządzona według kolejnych podpunktów §91.4 oraz §91.6 z uwzględnieniem wymogów §87.1 i §91.9 w/w rozporządzenia z dnia 19 października 2005 roku.

1) Obecna struktura obrotów realizowanych przez Grupę Kapitałową wynika z przyjętej struktury działalności grupy, w której Emitent jako podmiot dominujący sprawuje funkcje kontrolne nad spółkami zależnymi.

Bezpośrednim przedmiotem działalności Emitenta jest działalność na rynku nieruchomości oraz działalność związana z prowadzeniem usług doradczych, księgowych i handlowych. W wyniku realizacji przyjętej w grudniu 2006 roku strategii polegającej na reorientacji w kierunku działalności deweloperskiej, z dniem 31 marca 2007 roku Emitent zbył udziały w Uni-Truck Sp. z o.o. i stał się właścicielem 100% udziałów w Triton Development Sp. z o.o. Wyniki tej ostatniej spółki mają dominujący wpływ na wyniki grupy kapitałowej w bieżącym roku obrotowym.

Triton Development Sp. z o. o. posiada prawo wieczystego użytkowania nieruchomości o powierzchni 16.954 m² zlokalizowanej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, na której od grudnia 2006 roku prowadzona jest budowa zespołu apartamentowo-usługowego TRITON PARK, obejmującego między innymi budowę 597 mieszkań. W 2007 roku Triton

Development Sp. z o.o. rozpoczęła proces sprzedaży mieszkań (zawierania umów przedwstępnych) w inwestycji TRITON PARK. Do 30 września 2008 r. zawarto umowy na sprzedaż 271 lokali mieszkalnych.

W dotychczasowym okresie 2008 roku Zarząd Spółki koncentrował się na działaniach związanych z realizacją prowadzonych inwestycji, jak również na przygotowaniu kolejnych projektów. Efektem tych działań było między innymi nabycie kolejnej nieruchomości z przeznaczeniem pod zabudowę mieszkaniową wielorodzinną z funkcjami usługowymi. W celu pozyskania środków na nowe inwestycje dokonano sprzedaży nieruchomości w Łodzi będącej w posiadaniu Grupy Kapitałowej. Nieruchomość ta znajdowała się na terenach przeznaczonych pod działalność produkcyjną i obsługi technicznej, której nie przewiduje strategia rozwoju Emitenta. W związku z transakcją kapitały własne grupy uległy zwiększeniu o 9.665 tys. zł.

2) W III kwartale 2008 roku w sprawozdaniu jednostkowym Emitenta wykazano przychody ze sprzedaży w wysokości 1.578 tys. zł oraz wynik z działalności podstawowej 245 tys. zł, wynikający głównie z działalności usługowej (związanej z realizacją projektu TRITON PARK) prowadzonej na rzecz spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. Obroty z tego tytułu w wysokości 1.503 tys. zł zostały wyłączone w sprawozdaniu skonsolidowanym. W prezentowanym okresie wykazano wynik z działalności finansowej w wysokości 907 tys. zł wynikający z alokacji wolnych środków finansowych.

W III kwartale 2008 roku na wynik z działalności Grupy Kapitałowej miały wpływ następujące czynniki:

- wynik na działalności podstawowej (wynik brutto ze sprzedaży pomniejszony o koszty administracyjne i sprzedaży) wyniósł 1.274 tys. zł. Wynik ten związany był głównie z rozpoznaniem przychodów (w III kwartale było to 13.181 tys. zł) i kosztów projektu deweloperskiego, realizowanego przez spółkę zależną Triton Development Sp. z o.o., w oparciu o metodę procentową - według stopnia zaawansowania sprzedaży lokali oraz poniesionych nakładów. Przyjęta zasada wyceny kontraktów długoterminowych (na podstawie MSR 11), jest stosowana przez spółki z branży Emitenta i została szczegółowo opisana w pkt. I. 8 niniejszej informacji dodatkowej.

- wynik na pozostałej działalności operacyjnej wyniósł 4.377 tys. zł i był w przeważającej części związany ugodą z Warbud S.A. Szczegółowy opis postępowania w sprawie Warbud został zamieszczony w pkt II.6 niniejszego sprawozdania.

3) Emitent nie posiada danych do stwierdzenia sezonowości lub cykliczności działalności. Ze względu na specyfikę działalności deweloperskiej, Emitent nie stwierdził sezonowości lub cykliczności działalności, mających wpływ na realizowane przez Grupę Kapitałową przychody – poza typową dla branży deweloperskiej cyklicznością wynikającą z równoległej realizacji pojedynczych projektów inwestycyjnych i przyjętymi zasadami rozpoznawania wyniku finansowego.

4) Dnia 30 czerwca 2008 roku Zwyczajne Walne Zgromadzenie podjęło uchwałę o emisji akcji serii E o następującej treści:

„1. Kapitał zakładowy Spółki zostaje podwyższony o kwotę nie mniejszą niż 500 000,00 zł (pięćset tysięcy złotych) i nie wyższą niż 1 812 500,00 zł (jeden milion osiemset dwanaście tysięcy pięćset złotych).

2. Podwyższenie kapitału zakładowego Spółki, o którym mowa w ust. 1, zostanie dokonane poprzez emisję nowych akcji zwykłych na okaziciela serii E, o wartości nominalnej 1 złoty

każda akcja, w liczbie nie mniejszej niż 500 000 (pięćset tysięcy) i nie większej niż 1 812 500 (jeden milion osiemset dwanaście tysięcy pięćset) akcji.

3. Cena emisyjna akcji serii E wynosi 8 zł (osiem złotych).

4. Akcje serii E uczestniczyć będą w dywidendzie począwszy od wypłat z zysku, jaki przeznaczony będzie do podziału za rok obrotowy rozpoczynający się 1.01.2008 (pierwszego stycznia dwa tysiące ósmego roku).

5. Emisja akcji serii E zostanie przeprowadzona w formie subskrypcji prywatnej, z wyłączeniem w całości prawa poboru akcji przez dotychczasowych akcjonariuszy.

6. Umowa lub umowy o objęciu akcji w trybie art. 431 § 2 pkt 1 KSH zostaną zawarte w terminie do dnia trzydziestego września dwa tysiące ósmego roku (2008-09-30).

7. Objęcie akcji serii E może nastąpić za wkłady pieniężne.”

Do dnia zatwierdzenia sprawozdania za I półrocze 2008 roku uchwała nie została zrealizowana. Ponadto Emitent na dzień 18 grudnia 2008 roku zwołał Walne Zgromadzenie, w którego porządku obrad znajduje się między innymi podjęcie uchwały w sprawie „uchylenia uchwał nr 15 i 16 z dnia 30 czerwca 2008 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze prywatnej emisji akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy”.

Ponadto:

W I kwartale spółka zależna działająca pod firmą Triton Winnica Sp. z o.o. wyemitowała 240 obligacji imiennych serii A, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej i wynoszącej 100.000 zł za sztukę. Łączna wartość emisji to 24 mln zł. Szczegółowy opis emisji znajduje się w informacji dodatkowej do sprawozdania za I kwartał 2008 roku.

W dniu 20.10.2008r. Zgromadzenie Wspólników Triton Development Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dokonaniu dopłat do kapitału w wysokości 60 mln PLN. Dopłaty zostały przeznaczone na finansowanie realizacji inwestycji Triton Park. Zwrot dopłat zostanie dokonany nie później niż w 2011 roku. Triton Development S.A. posiada 100% udziałów w Triton Development Sp. z o.o..

W dniu 22.10.2008r. Zgromadzenie Wspólników Triton Kampinos Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dokonaniu dopłat do kapitału w łącznej wysokości 24,6 mln PLN. Dopłaty są przeznaczone na finansowanie zakupionej nieruchomości w miejscowości Łomna Las. Zwrot dopłat zostanie dokonany nie później niż w 2017 roku. Triton Development S.A. posiada 100% udziałów w Triton Kampinos Sp. z o.o.

5) Zwyczajne Walne Zgromadzenie w dniu 30 czerwca 2008 roku uwzględniło rekomendacje Zarządu Spółki i przeznaczyło zysk netto wypracowany przez Spółkę w 2007 roku na pokrycie strat z lat ubiegłych. Ponadto nie dokonano wypłat dywidendy za rok poprzedni przez spółki wchodzące w skład Grupy Kapitałowej ani nie deklarowano wypłaty dywidendy z zysków wypracowanych w roku bieżącym. Zamiarem Zarządu jest rekomendowanie Walnemu Zgromadzeniu wypłat dywidend nie wcześniej niż po zakończeniu realizacji inwestycji Triton Park.

6) W sprawozdaniu finansowym Emitenta i Grupy Kapitałowej za III kwartał 2008 roku uwzględniono zdarzenia występujące po dacie bilansu, mające wpływ na wyniki prezentowanego okresu.

Ponadto po dniu, na który sporządzono skrócone sprawozdanie finansowe, tj. po 30 września 2008 roku, wystąpiły następujące zdarzenia mogące mieć wpływ na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej:

W dniu 20.10.2008r. Zgromadzenie Wspólników Triton Development Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dokonaniu dopłat do kapitału w wysokości 60 mln PLN. Dopłaty zostały przeznaczone na finansowanie realizacji inwestycji Triton Park. Zwrot dopłat zostanie dokonany nie później niż w 2011 roku. Triton Development S.A. posiada 100% udziałów w Triton Development Sp. z o.o..

W dniu 22.10.2008r. Zgromadzenie Wspólników Triton Kampinos Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dokonaniu dopłat do kapitału w łącznej wysokości 24,6 mln PLN. Dopłaty są przeznaczone na finansowanie zakupionej nieruchomości w miejscowości Łomna Las. Zwrot dopłat zostanie dokonany nie później niż w 2017 roku. Triton Development S.A. posiada 100% udziałów w Triton Kampinos Sp. z o.o.

Dnia 29 października 2008r. spółka Triton Development Sp. z o.o., zawarła przedwstępną umowę sprzedaży 15 lokali usługowych w inwestycji Triton Park w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194 z panem Andrzejem Szmagałskim. Łączna wartość sprzedaży lokali usługowych wynosi 20.4 mln PLN brutto i przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta. Umowa ostateczna przenosząca prawo własności lokali zostanie zawarta przez strony po oddaniu inwestycji do użytkowania.

Andrzej Szmagałski jest Prezesem Zarządu spółki Triton Development Sp. z o.o. - zależnej od Emitenta - oraz posiada łącznie 17.098.920 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, co daje 39,3% w ogólnej liczbie głosów.

Poza powyższymi zdarzeniami, po dniu, na który sporządzono skonsolidowane kwartalne sprawozdanie finansowe, w spółkach wchodzących w skład Grupy Kapitałowej nie wystąpiły istotne zdarzenia nie ujęte w tym sprawozdaniu, mogące w znaczący sposób wpłynąć na przyszłe wyniki finansowe Emitenta i Grupy Kapitałowej.

Na dzień 18 grudnia 2008 roku Zarząd Spółki zwołał Walne Zgromadzenie, z następującym porządkiem obrad:

1. Otwarcie obrad.
2. Wybór Przewodniczącego Zgromadzenia.
3. Sprawdzenie listy obecności, Stwierdzenie poprawności zwołania Zgromadzenia i jego zdolności do podejmowania uchwał.
4. Przyjęcie porządku obrad.
5. Wybór komisji skrutacyjnej.
6. Podjęcie uchwał w sprawach:
 - a. Uchylenia uchwał nr 15 i 16 z dnia 30 czerwca 2008 roku w sprawie podwyższenia kapitału zakładowego w drodze prywatnej emisji akcji serii E z wyłączeniem prawa poboru dla dotychczasowych akcjonariuszy.
 - b. Zmian Statutu Spółki.
 - c. Zmiany składu Rady Nadzorczej i wyznaczenia terminu pierwszego posiedzenia nowo wybranej Rady Nadzorczej.
 - d. Określenia wysokości wynagrodzenia Rady Nadzorczej.
7. Zamknięcie obrad.

Proponowane zmiany Statutu Spółki dotyczą przedmiotu działalności, mają charakter porządkowy i przystosowujący zakres prowadzonej działalności do numeracji PKD 2007.

7) W prezentowanym sprawozdaniu finansowym za I kwartał 2008 roku wykazano zobowiązania warunkowe w wysokości 2.500 tys. zł, wynikające z poręczenia dla Uni-Truck Sp. z o.o. (spółki zależnej od Emitenta do dnia 31 marca 2007 roku) opisane w punkcie II.16

informacji dodatkowej. W związku z wydaniem oświadczenia przez bank, na rzecz którego ustanowione zostało poręczenie, zobowiązanie to wygasło w II kwartale 2008 roku.

Poza prezentowanymi zobowiązaniami pozabilansowymi, w skonsolidowanym sprawozdaniu finansowym uwzględniono:

- zaliczki wpłacone przez nabywców lokali w inwestycji TRITON PARK na dzień 30 września 2008 roku wynosiły 83.859 tys. zł - przy czym kwoty te wykazywane są w bilansie jako rozliczenia międzyokresowe przychodów w wysokości 6.670 tys. zł, natomiast kwota 77.189 tys. zł została wykazana jako bieżący przychód wyliczony według metody wskaźnikowej opisanej w zasadach rachunkowości. W poprzednim roku zaliczki wpłacone do 31 grudnia 2007 roku przez nabywców lokali wynosiły 32.987 tys. zł i były wykazywane w całości jako rozliczenia międzyokresowe przychodów.
- na 30 września 2008 roku zobowiązanie Triton Development Sp. z o.o. wobec PKO BP S.A. z tytułu kredytu (przyznanego do maksymalnej wysokości 100 mln zł) udzielonego na realizację inwestycji TRITON PARK wynosiło 41.298 tys. zł i zostało wykazane w bilansie w pozycji "kredyty pożyczki i papiery dłużne" zobowiązań krótkoterminowych. Zobowiązanie to zwiększyło się w stosunku do wartości wykazanej na 31 grudnia 2007 roku o 8.023 tys. zł. Jako zabezpieczenie kredytu ustanowiono hipoteki kaucyjne na nieruchomości, zastaw na udziałach Triton Development Sp. z o.o., weksle in blanco do łącznej wysokości 122 mln zł.
- Na dzień 30 czerwca 2008 roku Spółka zależna Triton Investment Sp. z o.o. (poprzednia nazwa AS Motors Investment Sp. z o.o.) posiadała należność warunkową w wysokości 5.500 tys. zł w postaci zastawu na akcjach spółki Electus SA., będących zabezpieczeniem wykupu obligacji Domu Maklerskiego IDM S.A. Z uwagi na wykup obligacji w III kwartale 2008 roku należność ta wygasła.

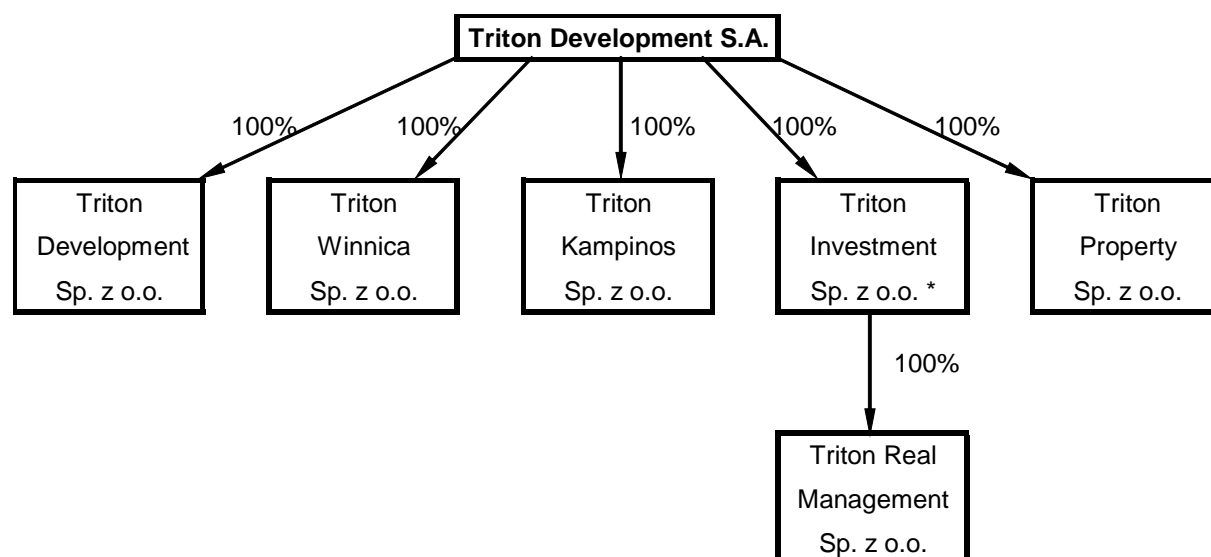
8) Wybrane dane finansowe skonsolidowane i jednostkowe w przeliczeniu na euro.

SKONSOLIDOWANE WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartały narastająco/ okres od 01-01-2008 do 30-09-2008	3 kwartały narastająco/ okres od 01-01-2007 do 30-09-2007	3 kwartały narastająco/ okres od 01-01-2008 do 30-09-2008	3 kwartały narastająco/ okres od 01-01-2007 do 30-09-2007
Przychody ze sprzedaży	77 862	34 195	22 733	8 925
Wynik operacyjny	41 240	-3 395	12 041	-886
Wynik brutto z działalności	41 043	3 840	11 983	1 002
Wynik netto	35 215	3 339	10 282	871
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	-17 823	-11 163	-5 204	-2 914
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	7 170	-4 911	2 093	-1 282
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	8 555	13 448	2 498	3 510
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	-2 098	-2 626	-613	-685
Aktywa, razem	291 187	151 788	85 435	40 182
Zobowiązania razem	136 394	126 427	40 018	33 468
Zobowiązania krótkoterminowe	130 871	111 502	38 398	29 517
Kapitał własny	154 793	25 361	45 416	6 714
Kapitał podstawowy	25 458	12 729	7 469	3 370
Liczba akcji (w szt.)	24 483 078	12 564 723	24 483 078	12 564 723
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	6,32	2,02	1,86	0,53

WYBRANE DANE FINANSOWE	w tys. zł		w tys. EUR	
	3 kwartały narastająco/ okres od 01-01-2008 do 30-09-2008	3 kwartały narastająco/ okres od 01-01-2007 do 30-09-2007	3 kwartały narastająco/ okres od 01-01-2008 do 30-09-2008	3 kwartały narastająco/ okres od 01-01-2007 do 30-09-2007
Przychody ze sprzedaży	4 856	4 611	1 418	1 203
Wynik operacyjny	1 143	773	334	202
Wynik brutto z działalności	3 489	5 978	1 019	1 560
Wynik netto	2 816	5 576	822	1 455
Środki pieniężne netto z działalności operacyjnej	8 382	1 298	2 447	339
Środki pieniężne netto z działalności inwestycyjnej	-23 648	-1 763	-6 905	-460
Środki pieniężne netto z działalności finansowej	-55	-161	-16	-42
Przepływy pieniężne netto z działalności, razem	-15 321	-626	-4 473	-163
Aktywa, razem	141 931	95 269	41 643	25 220
Zobowiązania razem	5 820	63 142	1 708	16 715
Zobowiązania krótkoterminowe	5 483	62 939	1 609	16 662
Kapitał własny	136 111	32 127	39 935	8 505
Kapitał podstawowy	25 458	12 729	7 469	3 370
Liczba akcji (w szt.)	25 458 092	12 729 046	12 729 046	12 729 046
Wartość księgowa na jedną akcję (w zł/EUR)	5,35	2,52	1,57	0,67

9) Obecne zarządzanie Grupą Kapitałową opiera się na holdingowej strukturze działalności, w której Triton Development S.A. jako podmiot dominujący sprawuje funkcje kontrolne nad spółkami zależnymi. Obecnie Emitent prowadzi działalność deweloperską oraz świadczy usługi doradztwa w zakresie prowadzenia działalności gospodarczej i zarządzania.

Na dzień 30 września 2008 roku schemat struktury organizacyjnej Grupy Kapitałowej przedstawiał się następująco:



* - poprzednia nazwa: AS Motors Investment Sp. z o.o. - zmiana nazwy i statutu przyjęta przez Zgromadzenie Wspólników w dniu 30 czerwca 2008 roku, zmiana nazwy zarejestrowane w KRS w dniu 6 października 2008 roku

Spółka Triton Development Sp. z o.o. prowadzi działalność deweloperską związaną z realizacją projektu inwestycyjnego TRITON PARK. Spółka ta podlega konsolidacji począwszy od 31 marca 2007 roku.

Przedmiotem działalności spółki zależnej Triton Investment Sp. z o.o. (poprzednia nazwa AS Motors Investment Sp. z o.o.) jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 01.01.2005 r.

Przedmiotem działalności spółki Triton Real Management Sp. z o.o. (poprzednia nazwa Ping Invest Sp. z o.o.) jest kupno i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek, kupno i sprzedaż nieruchomości dzierżawionych lub stanowiących własność spółki. Spółka została włączona do konsolidacji po raz pierwszy od 01.01.2005 r. W prezentowanym okresie spółka nie prowadziła działalności gospodarczej.

Przedmiotem działalności spółki Triton Winnica Sp. z o.o. jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Spółka została zawiązana w dniu 29 stycznia 2008 roku, a w dniu 26 lutego 2008 roku została zarejestrowana w KRS. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 31 marca 2008 roku.

Spółka Triton Kampinos Sp. z o.o., została założona 26 czerwca a zarejestrowana w KRS 19 września 2008 roku. Jej przedmiotem działalności jest realizacja projektów budowlanych związanych ze wznoszeniem budynków oraz zagospodarowanie i sprzedaż nieruchomości na własny rachunek. Spółka przygotowuje projekt deweloperski na zakupionej nieruchomości w miejscowości Łomna Las. Spółka została włączona do konsolidacji począwszy od sprawozdania za III kwartał 2008 roku.

Spółka Triton Property Sp. z o.o., założona 27 stycznia 2008r. zarejestrowana w KRS 4 czerwca 2008r. w III kwartale realizowane są pierwsze obroty z tytułu najmu powierzchni komercyjnych. Spółka została włączona do konsolidacji od dnia 30 czerwca 2008 roku.

10) W wyniku realizacji przyjętej w grudniu 2006 roku strategii, polegającej na reorientacji w kierunku działalności deweloperskiej, z dniem 31 marca 2007 roku Emitent wraz ze spółkami zależnymi zbył 100% udziałów w kapitale zakładowym Uni-Truck Sp. z o.o. i stał się właścicielem 100% udziałów w Triton Development Sp. z o.o. W związku z powyższym, począwszy od drugiego kwartału 2007 roku, sprawozdania Grupy Kapitałowej Triton Development S.A. nie zawierają danych finansowych Uni-Truck Sp. z o.o. dotyczących okresu po 31 marca 2007 roku, a mających poprzednio dominujący wpływ na skonsolidowane sprawozdania finansowe, zawierają natomiast sprawozdania finansowe Triton Development Sp. z o.o.

Zarząd Emitenta zwraca uwagę, że przyjęte zasady rachunkowości, oparte na MSSF, umożliwiają rozpoznanie przychodów ze sprzedaży lokali i kosztów ich budowy dla projektu TRITON PARK realizowanego przez spółkę Triton Development Sp. z o.o. w oparciu o metodę procentową - według stopnia zaawansowania sprzedaży lokali oraz poniesionych nakładów. Przychody i koszty projektu deweloperskiego są rozpoznawane (tzn. są prezentowane w rachunku wyników) dopiero wtedy, gdy zarówno wskaźnik kosztów (koszty zakumulowane od początku projektu / suma kosztów planowanych dla projektu) jak i wskaźnik przychodów (przychody zakontraktowane od początku projektu / suma przychodów planowanych dla projektu) przekroczą 30%.

Wewnętrzna struktura organizacyjna Emitenta jest dostosowana do realizacji działań deweloperskich Grupy Kapitałowej.

11) W dniu 4 sierpnia 2008 roku (RB 34/2008) Emitent dokonał korekty prognozy na rok 2008 dla Grupy Kapitałowej. Korekta polegała na przesunięciu części przychodów i kosztów związanych z realizacją TRITON PARK z roku 2008 na 2009 (dotychczas zakładano całość na 2008 rok). W dniu 14 listopada Zarząd Emitenta podjął decyzję o korekcie prognozy Grupy Kapitałowej na rok 2008. Korekta została przekazana do publicznej wiadomości w równoległe z przekazaniem niniejszego raportu. Zgodnie z zasadami wynikającymi § 31 pkt 3 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005 roku „w sprawie informacji bieżących i okresowych przekazywanych przez emitentów papierów wartościowych”, korekta prognozy stanowi nową prognozę wyników. Przekazane prognozy nie zawierały danych jednostkowych Emitenta.

Korekta wynikała z przesunięciu części przychodów, kosztów i zysku z roku 2008 na 2009.

Było: Prognoza Grupy Kapitałowej na rok 2008

[tys. PLN]	2008
Przychody z działalności	169 775
Wynik operacyjny	59 199
Wynik netto	51 042

Po zmianie z dnia 14.11.2008r.: Prognoza Grupy Kapitałowej na rok 2008

[tys. PLN]	2008
Przychody z działalności	136 200
Wynik operacyjny	47 562
Wynik netto	40 129

Przychody z działalności obejmują przychody ze sprzedaży i pozostałe przychody operacyjne, nie zawierają natomiast przychodów z działalności finansowej.

Zarząd spółki zwraca uwagę, że przyjęte przez Emitenta zasady rachunkowości, oparte na MSR/MSSF, zakładają opóźnione rozpoznanie przychodów i kosztów projektów deweloperskich w stosunku do terminów podpisywania przedwstępnych umów sprzedaży i terminów wykonania prac budowlanych. Spółka rozpoznaje przychody i koszty zgodnie z MSR 11.

Zgodnie z przyjętymi przez Spółkę zasadami, ocena możliwości realizacji prognozowanych wyników dokonywana jest w okresach kwartalnych.

12) Zarząd Spółki podaje do wiadomości wykaz akcjonariuszy posiadających co najmniej 5% ogólnej liczby głosów na walnym zgromadzeniu Triton Development S.A. według stanu wiedzy Emitenta na dzień sporządzenia i zatwierdzenia niniejszego raportu kwartalnego, tj. 14 listopada 2008 roku:

- Andrzej Szmagański

Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:

2.699.820 akcji serii A, 150.000 akcji serii B oraz 2.849.820 akcji serii D łącznie stanowiących 22,4% kapitału zakładowego Emitenta i dających 17.098.920 głosów, tj. 39,3% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.

Według stanu wiedzy Emitenta Akcjonariusz nie mienił stanu posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.

- **Romuald Dzienio**
Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:
299.980 akcji serii A, 500.000 akcji serii B oraz 995.208 akcji serii D łącznie stanowiących 7,1% kapitału zakładowego Emitenta i dających 4.995.108 głosów, tj. 11,5% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
Według stanu wiedzy Emitenta Akcjonariusz nie mienił stanu posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego.
- **Magdalena Szmagalska – Prokurent Spółki**
Stan posiadania akcji Emitenta na dzień przekazania raportu:
649.990 akcji serii B, oraz 2.838.516 akcji serii C i D łącznie stanowiących 13,7% kapitału zakładowego Emitenta i dających 6.088.466 głosów, tj. 14% ogólnej liczby głosów na Walnym Zgromadzeniu.
stanu wiedzy Emitenta Akcjonariusz nie mienił stanu posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego..

13) Zarząd Spółki podaje do wiadomości zestawienie akcji Emitenta posiadanych przez osoby zarządzające i nadzorujące (zdefiniowane w § 2.1 pkt. 35 i 36 rozporządzenia Ministra Finansów z dnia 19 października 2005r. Dz.U.05.209.1744), według stanu wiedzy Emitenta na dzień przekazania niniejszego raportu kwartalnego, tj. 14 listopada 2008 roku:

- **Jacek Łuczak – Wiceprezes Zarządu** posiadał 5 akcji serii C uprawniających do 5 głosów na Walnym Zgromadzeniu i stanowiących poniżej 0,01% kapitału zakładowego Emitenta i głosów na Walnym Zgromadzeniu. Stan posiadania akcji w okresie od przekazania poprzedniego raportu kwartalnego, nie uległ zmianie.

Stan Posiadania akcji przez Magdalенę Szmagalską – Prokurenta Spółki Triton Development S.A. i Prezesa Zarządu spółek zależnych (Triton Investment Sp. z o.o. Triton Real Management Sp. z o.o. Triton Winnica Sp. z o.o. Triton Kampinos Sp. z o.o.) oraz Andrzeja Szmagalskiego – Prezesa Zarządu Spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o. zostały zaprezentowany w pkt. 12 niniejszego sprawozdania.

14) W dniu 24 lipca 2008 roku Triton Development Sp. z o.o. oraz Warbud S.A. podpisały ugodę kończącą spory będące przedmiotem postępowania przed Sądem Arbitrażowym. Na mocy ugody Warbud S.A. uznał prawo Triton Development Sp. z o.o. do zabezpieczenia z gwarancji bankowej uruchomionej przez Triton Development Sp. z o.o. i zatrzymania pobranych środków, jak również zobowiązał się do zapłaty na rzecz Triton Development Sp. z o.o. dodatkowej kwoty w wysokości 4.250.000 złotych. Strony uzgodniły, iż powyższe ustalenia wyczerpują wzajemne roszczenia stron wynikające z dotychczasowych stosunków prawnych związanych z budową osiedla Triton Park. Ugodzie nadana została w dniu 31 lipca 2008 roku forma wyroku Sądu Arbitrażowego.

W związku z faktem, iż należna zgodnie z ugodą kwota została przez Spółkę w całości wyegzekwowana, Spółka w 2008 roku wykazała z tego tytułu (w wyniku na pozostałej działalności gospodarczej) kwotę wysokości 16.696 tys zł, z czego w sprawozdaniu za II kwartał (półrocznym) kwotę 12.446 tys zł, a pozostałą część w sprawozdaniu za III kwartał 2008 roku.

Poza wyżej wymienionymi postępowaniami, suma innych postępowań toczących się przed sądem, organem właściwym dla postępowania arbitrażowego lub organem administracji

publicznej dotyczących zobowiązań oraz wiarygodności Emitenta lub jednostki od niego zależnej nie przekracza kwoty stanowiącej równowartość 10% kapitałów własnych Emitenta.

15) Dnia 8 marca 2007 roku Emitent zawarł umowę ze spółką Triton Development Sp. z o.o. na świadczenie na jej rzecz przez Emitenta usług zarządzania oraz kompleksowej obsługi inwestycji TRITON PARK w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194 o powierzchni całkowitej ponad 80 tysięcy m². Umowa zakłada zarządzanie przedsiębiorstwem spółki Triton Development Sp. z o.o. oraz prowadzenie wszelkich spraw tej spółki w zakresie nadzoru techniczno-inwestorskiego, księgowości oraz sprzedaży mieszkań. Umowa została zawarta na okres 2 lat, a wartość ww. umowy to ok. 22 mln zł – co przewyższa 10% kapitałów własnych Emitenta. Łączna wartość zrealizowanych w III kwartale 2008 roku usług na rzecz tej Spółki to 1.503 tys. zł. Kwota ta podlega wyłączeniom w sprawozdaniu skonsolidowanym.

W dniu 11 września 2007 roku Emitent zawarł umowę przejęcia długu spółki zależnej Triton Development Sp. z o.o., wynikającego z umowy z dnia 12 grudnia 2006 roku. Na podstawie trójstronnej umowy zawartej pomiędzy Emitentem, Triton Development Sp. z o.o. (spółką w 100% zależną od Emitenta) oraz Andrzejem Szmagałskim, Emitent przejął zobowiązanie pieniężne Triton Development Sp. z o.o. w stosunku do Andrzeja Szmagałskiego w wysokości 60.000 tys. zł. Zobowiązanie to wynikało z zawartej 12 grudnia 2006 roku umowy sprzedaży udziału w prawie użytkowania wieczystego nieruchomości położonej w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194, na której realizowana jest inwestycja mieszkaniowa TRITON PARK. Z tytułu przejęcia ww. zobowiązania Triton Development Sp. z o.o. na dzień 30 września 2008 roku zobowiązana była do zwrotu na rzecz Triton Development S.A. zobowiązania w wysokości 60.000 tys. zł. Zobowiązanie to zostało spłacone po w/w dacie bilansowej, a przed zatwierdzeniem sprawozdania za III kwartał 2008r.

Realizując strategię prowadzeniu projektów deweloperskich poprzez spółki celowe, Triton Kampinos Sp. z o.o. - w 100% zależna od Triton Development S.A. - w dniu 9 września 2008 roku zawarła (w wykonaniu umowy warunkowej z dnia 7 lipca 2008 roku) z Andrzejem Szmagałskim umowę, przenoszącą własność działki o powierzchni 26 ha, położonej w podwarszawskiej miejscowości Łomna Las i bezpośrednio sąsiadującej z Puszcą Kampinoską. Łączna cena nieruchomości wynosi netto 45.000 tys. zł. Celem nabycia w/w nieruchomości jest budowa wielorodzinnego osiedla mieszkaniowego "TRITON KAMPINOS" o powierzchni mieszkalno-użytkowej ok. 75 tys. m².

W dniu 7 lipca 2008 roku Spółka Triton Development S.A. rozwiązała za porozumieniem stron warunkową umowę sprzedaży powyższej działki, zawartą z panem Andrzejem Szmagałskim w dniu 14 maja 2008r. (RB 10/2008 z 15.05.2008).

W I półroczu 2008 roku spółka zależna działająca pod firmą Triton Winnica Sp. z o.o. wyemitowała 240 obligacji imiennych serii A, o wartości nominalnej równej cenie emisyjnej i wynoszącej 100.000 zł za sztukę. Łączna wartość emisji to 24 mln zł. W dniu 13 marca 2008 roku Triton Development S.A. w trybie imiennej oferty objął 100% emitowanych obligacji. Funkcję oferującego pełnił Dom Maklerski IDM S.A., z którym zostały zawarte stosowne umowy o prowadzenie Programu Emisji Obligacji i o prowadzenie rejestru. Obligatariuszem wszystkich emitowanych akcji został Triton Development S.A., przy czym objęcie obligacji nastąpiło w całości za gotówkę ze środków własnych Emitenta. Obligacje zostały wyemitowane jako zdematerializowane, niezabezpieczone. Dzień wykupu ustalono na 30 marca 2012 roku, z możliwością wcześniejszego wykupu na żądanie Triton Winnica Sp. z o.o. Celem emisji obligacji było pozyskanie środków na zakup niezabudowanej nieruchomości położonej w rejonie WINNICA dzielnicy Białołęka m.st. Warszawy, w rejonie ulicy Modlińskiej, o łącznej powierzchni 1,9 ha, przeznaczonej pod zabudowę wielorodzinną, o czym Emitent informował w raporcie bieżącym 06/08 z 14 lutego 2008 roku.

W dniu 20.10.2008r. Zgromadzenie Wspólników Triton Development Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dokonaniu dopłat do kapitału w wysokości 60 mln PLN. Dopłaty zostały przeznaczone na finansowanie realizacji inwestycji Triton Park. Zwrot dopłat zostanie dokonany nie później niż w 2011 roku. Triton Development S.A. posiada 100% udziałów w Triton Development Sp. z o.o..

W dniu 22.10.2008r. Zgromadzenie Wspólników Triton Kampinos Sp. z o.o. podjęło uchwałę o dokonaniu dopłat do kapitału w łącznej wysokości 24,6 mln PLN. Dopłaty są przeznaczone na finansowanie zakupionej nieruchomości w miejscowości Łomna Las. Zwrot dopłat zostanie dokonany nie później niż w 2017 roku. Triton Development S.A. posiada 100% udziałów w Triton Kampinos Sp. z o.o.

Dnia 29 października 2008r. spółka Triton Development Sp. z o.o. zawarła przedwstępną umowę sprzedaży 15 lokali usługowych w inwestycji Triton Park w Warszawie przy ul. Grójeckiej 194 z panem Andrzejem Szmagałskim. Łączna wartość sprzedaży lokali usługowych wynosi 20.4 mln PLN brutto i przekracza 10% kapitałów własnych Emitenta. Umowa ostateczna przenosząca prawo własności lokali zostanie zawarta przez strony po oddaniu inwestycji do użytkowania.

Andrzej Szmagałski jest Prezesem Zarządu spółki Triton Development Sp. z o.o. - zależnej od Emitenta - oraz posiada łącznie 17.098.920 głosów na Walnym Zgromadzeniu Emitenta, co daje 39,3% w ogólnej liczbie głosów.

16) W IV kwartale 2005 roku wpisano hipotekę kaucyjną do wysokości 2.500 tys. zł na nieruchomości inwestycyjnej Emitenta, stanowiącą zabezpieczenie spłaty kredytów i gwarancji bankowych – do łącznej wysokości 2.000 tys. zł – udzielonych przez Bank Milenium S.A. na rzecz spółki Uni-Truck Sp. z o.o. (zależnej od Emitenta do 31 marca 2007 roku). Poręczenie zostało udzielone na warunkach rynkowych określonych w odrębnej umowie. W związku z wydaniem oświadczenia przez bank, na rzecz którego ustanowione zostało poręczenie, zobowiązanie to wygasło w II kwartale 2008 roku.

17) Podstawowa informacja dotycząca Emitenta, mająca wpływ na przyszłe wyniki finansowe, dotyczy strategii. Całkowita reorientacja w kierunku działalności deweloperskiej, obowiązująca od grudnia 2006 roku, jest i będzie konsekwentnie realizowana.

Główne cele strategiczne obejmują realizację projektów deweloperskich w obszarze budownictwa mieszkaniowego w segmencie nieruchomości o podwyższonym standardzie i luksusowych. Strategia zakłada zabudowanie nieruchomości Emitenta oraz nieruchomości posiadanych przez spółki zależne od Emitenta oraz pozyskiwanie kolejnych nieruchomości. Przychody pochodzić będą ze sprzedaży mieszkań oraz wynajmu powierzchni komercyjnych w zrealizowanych projektach deweloperskich. Emitent będzie także świadczył kompleksowe usługi z zakresu zarządzania i administrowania nieruchomościami.

Największy wpływ na wyniki skonsolidowane Grupy Kapitałowej mają obecnie wyniki spółki Triton Development Sp. z o.o., prowadzącej inwestycję TRITON PARK. Również w najbliższych okresach sprawozdawczych, zaawansowanie sprzedaży i realizacji tego projektu będą decydujące dla wyniku skonsolidowanego.

Oddanie inwestycji TRITON PARK do użytkowania przewidywane jest w I połowie 2009 roku. Pod koniec 2007 roku miało miejsce spowolnienie prac budowlanych, było ono spowodowane nienależytym wykonywaniem umowy przez generalnego wykonawcę. Nie mogąc wyegzekwować prawidłowego postępu prac, Zarząd Triton Development Sp. z o.o. zmuszony był wypowiedzieć umowę generalnego wykonawstwa. Zmiana firmy budowlanej

na takim etapie inwestycji jest zmianą bardzo poważną. Dzięki ścisłej współpracy z MACE Polska Sp. z o.o., inwestorem zastępczym tej inwestycji, udało się szybko wprowadzić na plac budowy kolejnych wykonawców. Realność powyższego terminu oparta jest na szacunkach MACE Polska Sp. z o.o. i znajduje odzwierciedlenie w przyjętym harmonogramie prac.

18) Dominującym czynnikiem, który będzie miał wpływ na wyniki Emitenta i Grupy Kapitałowej w perspektywie najbliższych lat, jest realizacja nowej strategii. Największy wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej będzie miała realizacja projektów inwestycyjnych, w tym między innymi „TRITON PARK”, „STARA WIEŚ”, „TRITON WINNICA”, „TRITON KAMPINOS”, „TRITON FRANCUSKA”.

W perspektywie najbliższych miesięcy największy wpływ na wyniki Grupy Kapitałowej będzie miała realizacja projektu TRITON PARK, prowadzonego przez spółkę Triton Development Sp. z o.o.

Poza wyżej wymienionymi czynnikami, na przyszłe wyniki finansowe Grupy Kapitałowej będą miały wpływ między innymi czynniki związane z sytuacją makroekonomiczną w Polsce, koniunkturą na rynku budownictwa mieszkaniowego, zmianami zasad udzielania kredytów hipotecznych dla klientów indywidualnych i developerów, stabilnością systemu podatkowego, nasileniem walki konkurencyjnej, zmianą kosztów budowy i zatrudnienia wykonawców, cenami nieruchomości i trudnością pozyskania nowych gruntów pod realizację projektów deweloperskich itp. Z uwagi na globalizację procesów gospodarczych, wpływ bieżącej ogólnoświatowej sytuacji makroekonomicznej, na sytuacje w poszczególnych krajach, nie jest wykluczone, że przełoży to się na sytuacje finansową klientów spółki. Sytuacja ta może powodować spowolnienie sprzedaży budowanych mieszkań, oraz na realizację przyszłych projektów.